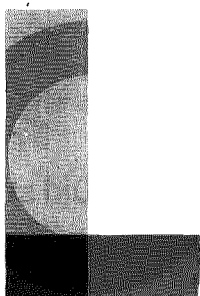


Modi di abitare Un'edilizia agevolata per chi ha un reddito tra i 15 e i 55 mila euro: affitti calmierati e la possibilità di diventare proprietari. Ma agli inquilini si richiede l'impegno a creare nel condominio una rete di solidarietà.

CASA

L'avanzata dell'housing sociale che fa crescere la condivisione

di Luca Mattiucci



L e mattine in cui il cielo è limpido, dalle finestre del salone, all'orizzonte è possibile scorgere le montagne. L'appartamento è di quelli di ultima generazione. Penultimo piano con ascensore in un complesso residenziale che definire nuovo non basta. Il tutto in via Cenni, a poca distanza dal cuore di Milano. Il prezzo? Mario e Roberta, una coppia di pensionati che qui vivono dal 2013, pagano per il loro bilocale 420 euro al mese e, se vorranno, tra qualche anno, potranno divenire proprietari. Quattro anni fa per caso capitò di leggere di un bando, fecero così la domanda e l'esito fu positivo. In breve tempo si trasferirono in quella che oggi è la loro casa a canone convenzionato, con patto di futura vendita.

«Cenni di cambiamento», si chiama il complesso abitativo e rappresenta uno dei principali progetti dell'«abitare sociale» che realizza la Fondazione housing sociale (www.fhs.it) costituita nel 2004 dalla Fondazione Cariplo (già operativa nel settore dal 2000) con il sostegno di Regione Lombardia e Anci. «Cenni» assieme a «Via Padova 36», «Abitagiovani» e «Borgo sostenibile» è uno dei progetti attivi in Lombardia dove, in quindici anni, sono stati erogati 71 milioni di euro, per un totale di 800 appartamenti (65 mila metri quadrati di superficie), di cui il 74% frutto di un recupero del patrimonio immobiliare già presente. Nel 2013 sono state alloggiate così diecimila persone. «L'Housing – spiega Giuseppe Guzzetti, presidente di Fondazione Cariplo – è una formula che garantisce un alloggio a chi si trova in una situazione di svantaggio: anziani, giovani, disabili, immigrati, famiglie e single. Un'edilizia low cost per una fascia di reddito tra i 15 mila e i 55 mila euro annui (al di sotto, si ha il diritto a richiedere la casa popolare, ndr). Ma il

discrimine economico non è l'unico. C'è alla base un concetto di welfare dal basso. Si chiede agli inquilini di essere disponibili a un aiuto reciproco. Un condominio in cui si condividono la lavanderia, l'orto, la sala giochi per i più piccoli e magari ci si dà una mano per assistere bambini e anziani, costruendo una rete di solidarietà».

È la storia di Ahmed, manovale, e di Basheera, traduttrice saltuaria: «Un affitto di quelli veri non ce lo saremmo potuto permettere. Fortuna ha voluto che degli amici, vedendo il bando, ci abbiano iscritto come partecipanti», pochi mesi di attesa e poi un alloggio al civico 36 di via Padova. Oggi Ahmed ricorda con amarezza quando con i suoi genitori viveva assieme ad altri otto parenti in un casa che poteva ospitarne due, al massimo. Al pianerottolo di fronte, abita Marco, separato da due anni. Lasciata la casa coniugale si è ritrovato a dover pagare un affitto di mille euro per un monolocale: «Era divenuto insostenibile, fino a quando navigando in internet alla ricerca di una soluzione mi sono imbattuto nel bando dell'housing per via Padova». Ma per Marco non è stato solo un sollievo economico: «L'aria che si respira qui è diversa. Si ha voglia di aiutarsi e conoscersi». Della stessa idea anche Paola F. «Abbiamo conosciuto l'housing sociale alla fiera del consumo critico "Fa' la cosa giusta". Vivevamo in affitto io, mio marito e i miei due figli, in una casa di due vani. Non ci è parso vero di poterci trasferire in un appartamento di 90 mq con canone calmierato». Lei, 37 anni, da dieci ricercatrice, il marito Raffaele, psicologo, entrambi precari. «Lo rifarei mille volte. – prosegue Paola – Il verde sotto casa e gli inquilini amici. Riviviamo il fascino delle case di ringhiera».

Insomma, un'anomalia nel panorama immobiliare nostrano se si pensa ai mutui inaccessibili. Ma se l'Italia è vista come un'eccellenza nella progettazione di spazi condivisi, resta il fatto che qui il modello stenta ad espandersi (siamo sotto il 5% del totale delle abitazioni), soprattutto se si guarda ai paesi d'Oltralpe, dove il settore pesa per il 30% in Danimarca e Olanda e per il 20% in Inghilterra e Francia. Poche le Fondazioni private impegnate nel settore, praticamente assente finora il pubblico per un sostanziale disinteresse della politica. Ora però, Renzi ha annunciato la svolta. L'housing sociale per il premier è «comparto fondamentale per porre rimedio alla necessità abitativa dei giovani italiani».

La crescita dell'attenzione verso questa realtà

ha spinto Cariplo a realizzare un portale dedicato: «Il sito www.housing-sociale.it è un progetto di monitoraggio nazionale. - spiega Guzzetti - Attraverso le mappe sarà possibile avere un quadro del fenomeno». Sul territorio nazionale, infatti, sono decine i progetti attivi come «Vivo al Vento» a Torino, «Opificiventidue» a Cremona, «Parma Social House», «Residenza Doria» a Genova, «Vicolo Mandria» a Bologna. «A sostenere la rete - spiega Giordana Ferri direttore esecutivo di FHS - è un capitale composto da un miliardo di euro proveniente da investitori istituzionali, tra cui la Cassa Depositi e Prestiti, 900 milioni da assicurazioni, banche e fondazioni e 100 milioni dal Ministero delle Infrastrutture. Oggi con questo denaro sono finanziati 27 fondi immobiliari locali e si sta implementando la copertura nazionale».

Molti altri, poi, sono i progetti partiti di recente, tra cui il Civitas Vitae a Pesaro, che con la Fondazione Opera Immacolata offrirà anche servizi integrati all'abitare per i 260 alloggi destinati ad anziani. A Messina la Fondazione di Comunità

assieme alla Fondazione Con il Sud hanno dato il via a «Nutrirsi di...libertà»: 14 alloggi costruiti utilizzando pannelli in paglia pressata raccolta nei terreni confiscati alla mafia e gestiti da Libera. In Campania, al contrario, si fanno sentire le critiche mosse alla vecchia giunta regionale dall'Alleanza delle Cooperative per la «sospensione» di seimila alloggi. Ad Ascoli Piceno il Fondo HS Italia Centrale ha restituito alla comunità dopo anni di abbandono Palazzo Sgariglia, uno degli edifici storici del centro. Polemiche anche a Roma, dove gran parte degli interventi sono realizzati al di fuori del Grande Raccordo Anulare, tradendo il principio stesso dell'housing che si propone di mescolare persone di estrazione diversa per evitare la creazione di quartieri-ghetto. Il sindaco Ignazio Marino, in un momento di profonda crisi di consensi, promette di ridisegnare la mappa delle abitazioni. E durante il suo criticato viaggio in America, ha ricevuto un sostegno inaspettato proprio sull'housing sociale: quello del sindaco di New York De Blasio.

@lucamattiucci

2 miliardi

il capitale
in euro a disposizione della Fondazione Housing Sociale, creata dalla Fondazione Cariplo con il sostegno di Regione Lombardia e Anci: un miliardo proviene da investitori istituzionali, tra cui la Cassa Depositi e Prestiti, 900 milioni da assicurazioni, banche e fondazioni, 100 dal Ministero delle Infrastrutture

800

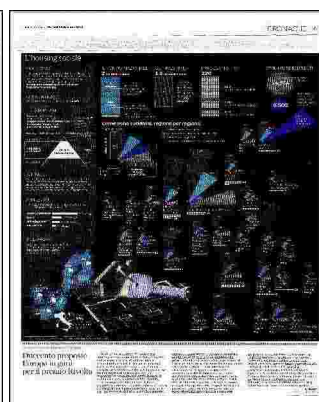
appartamenti realizzati in Lombardia in poco più di dieci anni: investiti 71 milioni di euro per 65 mila mq di superficie

420

euro l'affitto medio nell'housing sociale di un appartamento con due vani, bagno e cucina, 560 per tre vani e 630 per quattro vani

74%

la quota di case destinate all'housing sociale in Lombardia ricavate dal recupero di edifici già esistenti



L'housing sociale

CHE COSA È

L'«housing sociale» significa l'insieme di alloggi e servizi, azioni e strumenti con connotazione sociale rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, **per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata**

QUANDO NASCE

L'housing sociale nasce in Italia **11 anni fa**

I DESTINATARI

Persone in condizioni economiche svantaggiate **troppo poveri per un'abitazione di mercato, troppo ricchi per case di enti pubblici**

- Giovani coppie
- Anziani
- Studenti
- Migranti



IL FINE

È di migliorare e rafforzare la condizione di queste persone, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere a un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative

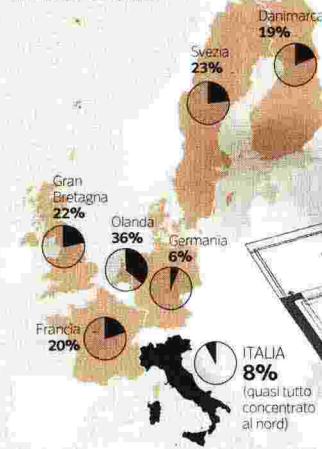
A MILANO

Tra le città che esprimono il maggior potenziale spicca **Milano** con le strutture di:

- Borgo Sostenibile** 323 alloggi
- Cenni abita@giovani** 123 alloggi
- Via Padova** 100 alloggi
- Via Padova** 44 alloggi

IN EUROPA

Nei Paesi considerati, escludendo la Germania, l'housing sociale rappresenta circa il **20%** del mercato residenziale



IL FONDO NAZIONALE

2 miliardi di euro



GLI INVESTIMENTI

1,5 miliardi di euro



I PROGETTI ATTIVI

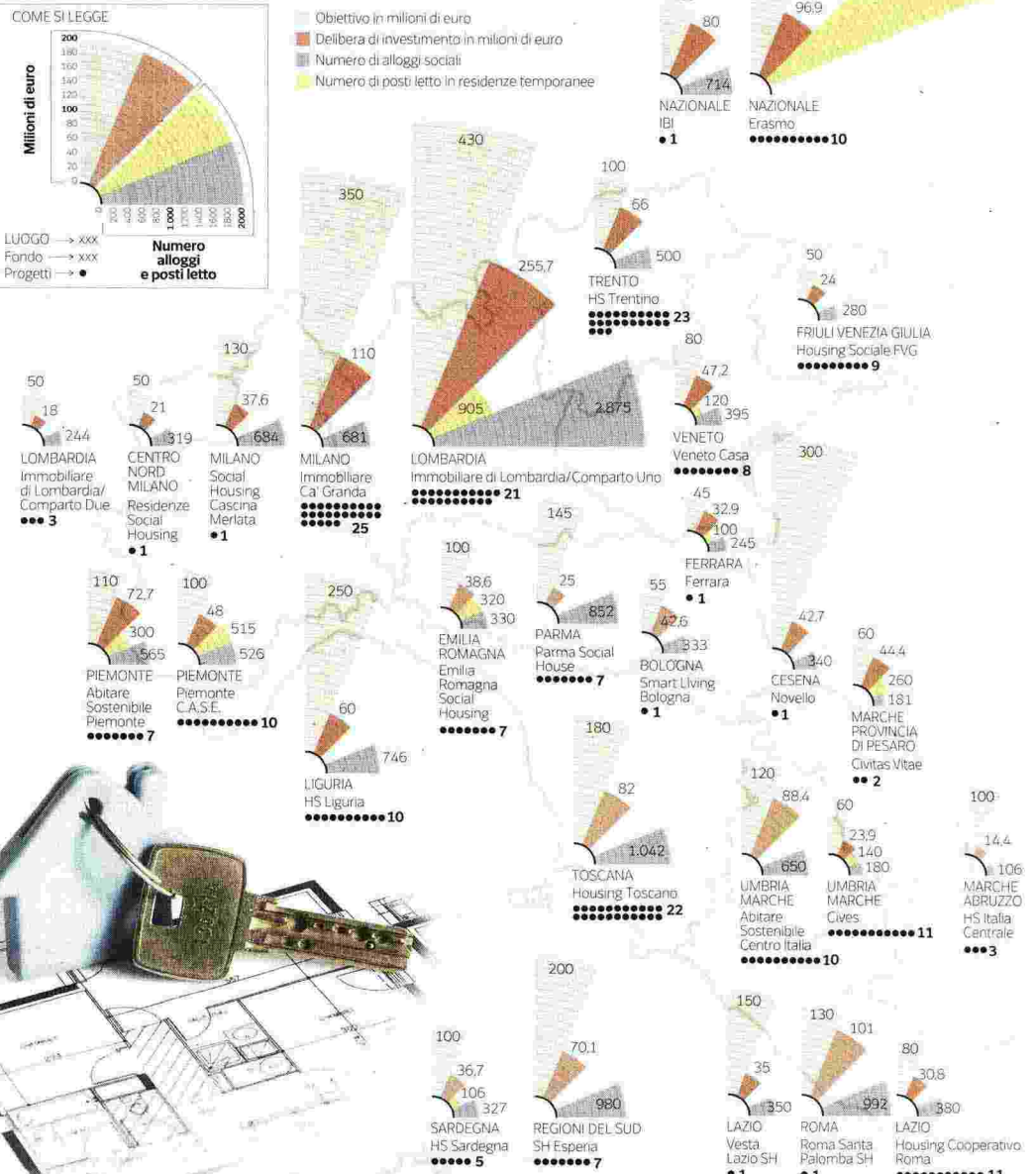
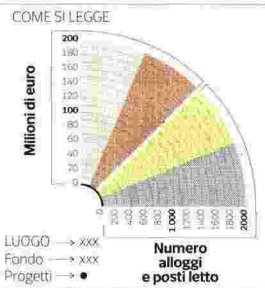
220



STRUTTURE ESISTENTI



Come sono suddivisi, regione per regione



Fonti: CDP Investimenti Sgr; Fondazione Housing Sociale; Fondazione Cariplo